

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3 - 投法人 1 - 1
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2023年 9月13日
 【発行者名】 星野リゾート・リート投資法人
 【代表者の役職氏名】 執行役員 秋本 憲二
 【本店の所在の場所】 東京都中央区京橋三丁目 6 番18号
 【事務連絡者氏名】 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 取締役経営企画本部長兼企画管理部長 蕪木 貴裕
 【電話番号】 03-5159-6338
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る
投資法人の名称】 星野リゾート・リート投資法人
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形
態】 投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
 【今回の募集金額】 第 3 回無担保投資法人債 10億円
 【発行登録書の内容】
 （ 1 ）【提出日】 2021年 9月21日
 （ 2 ）【効力発生日】 2021年 9月29日
 （ 3 ）【有効期限】 2023年 9月28日
 （ 4 ）【発行登録番号】 3 - 投法人 1
 （ 5 ）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 50,000百万円
 【これまでの募集実績】
 （発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 50,000百万円

（50,000百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】

該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

星野リゾート・リート投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を2023年9月13日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与に当たり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下の通りです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金10億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金10億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（ 7 ）【利率】

年1.415パーセント

（ 8 ）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「（ 9 ）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、2024年3月20日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月及び9月の各20日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。

利払期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。

半年に満たない利息を計算するときは、その半年の日割をもってこれを計算します。

償還期日後は利息をつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元本及び償還期日までの経過利息について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から、償還が実際に行われる日（この日を含みます。）又は弁済の提供がなされた旨を公告した日（この日を含みます。）より起算して5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「（ 7 ）利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

（ 9 ）【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の元金は、2033年9月20日にその総額を償還します。

本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「（ 1 8 ）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（ 1 0 ）【募集の方法】

一般募集

（ 1 1 ）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

申込証拠金は、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

（ 1 2 ）【申込期間】

2023年9月13日

（ 1 3 ）【申込取扱場所】

別記「（ 1 6 ）引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

（ 1 4 ）【払込期日】

2023年9月20日

（ 1 5 ）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 6) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区 丸の内三丁目 3 番 1 号	1,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
計	-	1,000	-

(1 7) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(1 8) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

(1 9) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2013年 4 月10日
登録番号： 関東財務局長 第84号

(2 0) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（1,000百万円）から発行諸費用の概算額（9百万円）を減じた手取概算額（990百万円）は、適格クライテリア（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリアについて」に記載する適格クライテリアを満たすものをいいます。）に適合するプロジェクトである「ホテルピスタ松山」の取得に係る2024年 5 月31日に返済期日が到来する既存の借入金1,950百万円の期限前弁済資金の一部に充当する予定です（期限前弁済の実施は2023年 9 月28日を予定しています。）。

(2 1) 【その他】

1．投資法人債管理者の不設置

本投資法人債には投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第139条の 8 ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行います。

2．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三井住友銀行を財務代理人として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 別記「(1 8) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等に基づく、本投資法人債にかかる発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人が行います。
- (3) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (4) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(2 1) その他 7．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に対し、通知します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に請求又は通知等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（下記第(2)号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいいます。以下「担保提供」といいます。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を

含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。)に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担保付社債換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担保付社債換条項とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保提供をする旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保提供をすることができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続き

本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続きを完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債(当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。)について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債もしくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、5銀行営業日を経過してもその履行をすることができないとき。ただし、以下の場合、この限りではありません。

(a) 当該債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合。

(b) 当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に付されている場合。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。

(2) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。

(3) 本投資法人債が前記第(1)号に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(21) その他 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」の規定に従い公告します。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

(1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に通知する場合の公告は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の方法によりこれを行います。ただし、本投資法人規約所定の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙に掲載することによりこれを行います。

(2) 本7. に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

8. 投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)及び(2)」、別記「(21) その他 11. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 13. 資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

(2) 裁判所の認可を受けた(ただし、法令に別段の定めがある場合を除きます。)前記第(1)号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

9. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して、本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

11. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

株式会社三井住友銀行

- (2) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

S M B C日興証券株式会社

別記「（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人（1）及び（2）」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三井住友銀行

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三井住友銀行

12. 資産運用会社

株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

13. 資産保管会社

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

14. 元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「（18）振替機関に関する事項」に定める振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われます。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人はグリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）、環境省等の定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018年版」（注1）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2020年版」（注2）、並びに「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注3）及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」（注4）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

当該フレームワークの適格性についてグリーンファイナンス評価機関であるJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注5）の最上位評価である「Green 1（F）」の本評価を取得しています。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018年版」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。

（注2）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2020年版」とは、ローンマーケット協会（Loan Market Association：LMA）、アジア太平洋ローンマーケット協会（Asia Pacific Loan Market Association：APLMA）及びローンシンジケーション・トレーディング協会（Loan Syndication and Trading Association：LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。

- （注３）「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る具体的な対応例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年３月に策定・公表し、2020年に改訂したガイドラインです。
- （注４）「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年３月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。
- （注５）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが作成したグリーンボンド原則、LMA、APLMA及びLSTAが作成したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。

２．適格クライテリアについて

（１）グリーンビルディング及び環境に資する付加的な取組み

下記 から までの第三者認証機関の認証（下記 については下記 から までに定める取組みが行われていることを要します。）のいずれかを取得済若しくは今後取得予定の物件

なお、 から までについて から までに定める取組みが行われている場合、物件全体をグリーン適格物件とみなすものとする。

BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）認証
（注１）における２つ星、かつ当該物件において本投資法人若しくはオペレーターにより以下の取組みが
１つ以上行われていること

<環境に資する付加的な取組み>

- ・ EIMY（Energy In My Yard）（注２）による自然エネルギーの調達（水力発電等）
- ・ 以外の自然エネルギー調達
- ・ 「ゼロ・エミッション活動」による３Rの実施
- ・ プラスチック製品の使用削減
 - ・ 個包装ソープからポンプボトルへの切り替え
 - ・ 歯ブラシリサイクルの実施
 - ・ ペットボトル廃止 等
- ・ 自然保護活動

BELS認証における３つ星以上

LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）認証（注３）におけるSilver以上

CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）認証（注４）におけるB+以上

（２）省エネルギー性能

空調機器の更新、照明器具のLED化、蓄電システムの導入等省エネルギー機器の導入に関する費用（従来比10%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの）

（３）改修工事

保有資産に係る改修工事で、CO2、エネルギー、水等の使用量又は排出量の削減等、環境面において有益な改善が可能な工事（従来比、10%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの）

環境認証の取得、再取得、又は１段階以上の改善を目的とした工事

（４）再生可能エネルギー

再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置

（注１）「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を５段階の評価ランク（１つ星から５つ星まで）で評価する制度です。

（注２）「EIMY（Energy In My Yard）」とは、星のや軽井沢で採用されている自給自足システムを指します。軽井沢の豊かな自然に対して負荷を最小限におさえることを目的として発展した仕組みであり、敷地内に２か所ある自家水力発電所と温泉排湯及び地中熱の利用により、本書の日付現在、星のや軽井沢で使用されるエネルギーの調達に大きな貢献をしています。

（注３）「LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）認証」とは、住居用・商業用建築物を対象とし、取得するポイント数に応じたランク（Certified、Silver、Gold、Platinum）で評価する米国の認証システムです。

（注４）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（CランクからSランクまで）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

３．プロジェクトの評価及び選定プロセス

グリーンファイナンスの資金調達の使途となる適格クライテリアに適合するプロジェクトについては、チーフ・サステナビリティ・オフィサーによって選定され、資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメントの代表取締役社長、投資運用本部長、財務経理本部長、経営企画本部長、コンプライアンス・オフィサー、並びにチーフ・サステナビリティ・オフィサーで構成されるESG委員会で評価・審議された後、取締役会にて決定され、役員会で報告されます。

4. 調達資金の管理

グリーンファイナンスにより調達した資金は、口座に入金された後、遅滞なく適格クライテリアの取得資金に充当若しくは適格クライテリアの取得に要した借入金のリファイナンスに充当します。

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

ポートフォリオ管理とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額×LTV+上記「2.適格クライテリアについて」の(2)から(4)までに記載の適格クライテリアに充当した金額の合計額）を超えないことを確認する管理方法です。

5. レポーティング

(1) 資金充当状況に関するレポーティング

本投資法人は、本書の日付現在、以下の内容を、決算期毎に本投資法人のウェブサイト上にて、該当するもののみ開示する方針です。

- ・ グリーンファイナンスによる調達時点で未充当資金がある場合、充当計画
- ・ 資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合にはポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、またグリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額

(2) 環境改善効果に関するレポーティング

本投資法人は、本書の日付現在、以下の内容を本投資法人のウェブサイト上にて、該当するもののみ年次で開示する方針です。

- ・ 取得資産の環境認証数・種類
- ・ （改修工事を対象とした場合）改修前と改修後のエネルギー使用量／水使用量
- ・ （再生可能エネルギーを対象とした場合）投資対象となる発電設備の年間発電量・CO2削減量（推定値）
- ・ EIMY（Energy In My Yard）による年間発電量（水力発電等）
- ・ EIMY以外での自然エネルギー調達量
- ・ 生ゴミの堆肥化継続（2011年より）
- ・ プラスチック容器の削減量
シャンプー、コンディショナー、ボディソープのポンプボトル化継続（2019年より）
ペットボトルミネラルウォーターの段階的切り替え
- ・ リサイクル対象となった歯ブラシの本数
- ・ 自然保護活動の概要

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の愛称として、「星野リゾート・リート イニシアティブ グリーン『瀬戸内ボンド』」を記載します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）2023年7月27日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2023年7月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2023年9月13日）までに補完すべき情報はありません。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

星野リゾート・リート投資法人 本店
（東京都中央区京橋三丁目6番18号）
株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）